




# Tilstandsrapport

 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

 Forsbakkveien 10, seksjon 1 (1. etasje og innredet del av kjelleretasje), 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 442, snr. 1

## Markedsverdi

### 3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.07.2024

Rapportdato: 09.08.2024

Oppdragsnr.: 12315-2048

Referansenummer: ER8733

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Thea Pedersen



Verdi  
Eiendomstakt

VERDINO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)

411 11 466



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje) - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på hoveddelen av boligen er tekket med profilerte takplater av metall.  
Taket på inngangsparti til kjelleretasjen er tekket med takpapp.

Renner og nedløp av metall. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på opplysninger fra eier er isolert med 20 cm isolasjon (10+10 cm). Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Det bemerkes at mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget.

1. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Kjelleretasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av nyere dato og vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass fra byggeår.

Felles inngangsdør til 1. etasje: Malt isolert dør av tre med 3-lags isolerglassfelt. Det er montert Yale Doorman på døren.

Inngangsdør til kjeller: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør til leiligheten: Uisolert formpresset speildør.

Terrassedør: Malt isolert to-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.

Markterrasse fasade sørvest på ca. 22,3 m<sup>2</sup> med liggende rekkverk. I tillegg er det etablert en åpen bod på 5,7 m<sup>2</sup> som en forlengelse av terrassen.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Felles terrasse fasade nordvest på ca. 16 m<sup>2</sup> i tilknytning inngangspartiet. Liggende rekkverk.

Adkomst fra hage og via hovedinngangsdør.

Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Tett trapp av tre uten rekkverk.

Trapp til terrassedør: Tett tretrapp med betongheller i inntrinn.

Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre med håndløper i deler av trappeløpet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

### 1. etasje:

Gulv er tekket med laminat og parkett.

Gulvvarme: Elektriske varmekabler i vindfang og i bad/wc/vaskerom.

Vegger er tekket med malte panelplater og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel, malepapp og mdf-himlingspanel. Sår i malerpappen i det ene soverommet.

Eier opplyser om at alle vegger i 1. etasjen er blitt overflatebehandlet og det har blitt lagt nytt laminatgulv i oktober 2023.

### Kjelleretasje:

Gulv er tekket med laminat og malt betonggulv.

Gulvvarme: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

Vegger er tekket med malt panel og malte panelplater. Panel i boden.

Himlinger er tekket med malt panel og malte gipsplater. Panel i boden.

Etasjeskillere av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon her.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen med tilfarergulv i kjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjelleretasjen og feierluke montert i loftsetasjen.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Vedovn i stuen i 1. etasje og eldre vedovn i kjelleretasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2015.

Siste tilsyn ble utført i 2017.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Malt tretrapp med repos. Belegg i inntrinn. Malt gelender.

Malte formpressede speildører, malte/umalte slette dører og malte heltre speildører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/wc/vaskerom i 1. etasje:

Baderommet er fra 2007. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himlingen er tekket med malt panel.

Gulv er tekket med fliser.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk i gulvet under dusjkabinett. De nye flisene ble lagt opp på det sveisede belegget.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Speilskap over servant.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Baderommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

## Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje:

Eier opplyser at baderommet er fra 2009. Ingen dokumentasjon på utførelser foreligger.

Vegger er tekket med fliser og malt puss.

Himling er tekket med malepapp.

Gulvet er tekket med fliser.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Laminert skrog med laminert front.

Lysarmatur på vegg over speil.

Elektriske varmekabler i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur i våtsonen.

## KJØKKEN

Beskrivelse av overflater:

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malte flater.

Himling er tekket med malt panel.

Beskrivelse av innredning:

Laminerte skrog med malte fronter. Fire fronter med glassfelt.

Laminerte benkeplater.

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Avløpsrør av plast og soil.

Fronter på kjøkkeninnredningen ble overflatebehandlet i oktober 2023.

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via pipen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og plast.

Innvendig hovedstoppekran med kuleventil montert i kjelleretasje.

Avløpsrør av plast og soil.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba montert i gangen i 1. etasje.

Varmtvannsbereder av merket Høiax på ca. 200 liter og 2000 watt for 1. etasje.

Varmtvannsbereder av merket oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006 for kjelleretasje.

Begge berederne er plassert i teknisk rom (fellesareal) i kjelleretasjen.

1. etasje.

El-skap plassert i entré/trappegang (fellesareal).

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

Kjelleretasje.

El-skap plassert i entre/vindfang.

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

1. etasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

El-installasjonen i felles gang og bod for seksjon 2 i kjelleretasjen blir i dag belastet seksjon 1.

Ved befaring var det montert røykvarsler i 1.

etasje. I kjeller var det kun feste for røykvarsler i himling i trappegangen. Denne røykvarsleren bør monteres.

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser.

Eier opplyser om at drenering ble skiftet i 2008. Arbeidet ble utført av firma.

Ved utskifting av drenering ble grunnmurer slammet og det ble etablert grunnmursplast. Takrennedløp ble koblet på separat system (dobbel med rør) drensør er lagt ut i veien klart for tilkobling til eget system for drens/overflatevann. Per i dag er disse rørene koblet til kloakken.

Grunnmur av betong på hoveddelen av boligen og grunnmur av lettklinkerblokker på inngangsparti i kjelleretasjen.

Inngangsparti i 1. etasje er fundamentert på metallknekter som er innfestet i grunnmur.

Støttemur av lettklinkerblokker ved trappenedgang til kjelleretasjen.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig av plast fra 2008.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger av plast fra 2008 (avløpsledning av soil under støpt plate inne i boligen).

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra både byggeåret 1954 og av tilbygget fra 1977. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

#### 1. etasje:

Soverommene er omdisponert for å harmonere mot tilbygget fra 1977. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

#### Kjelleretasje:

Matbod er endret til teknisk rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Vaskerom er endret til et bad/wc/vaskerom og et kjøkken. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Rulle- og tørkerom er endret til stue/oppholdsrom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Bod er endret til soverom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Takoverbygd trappenedgang til kjelleretasjen er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

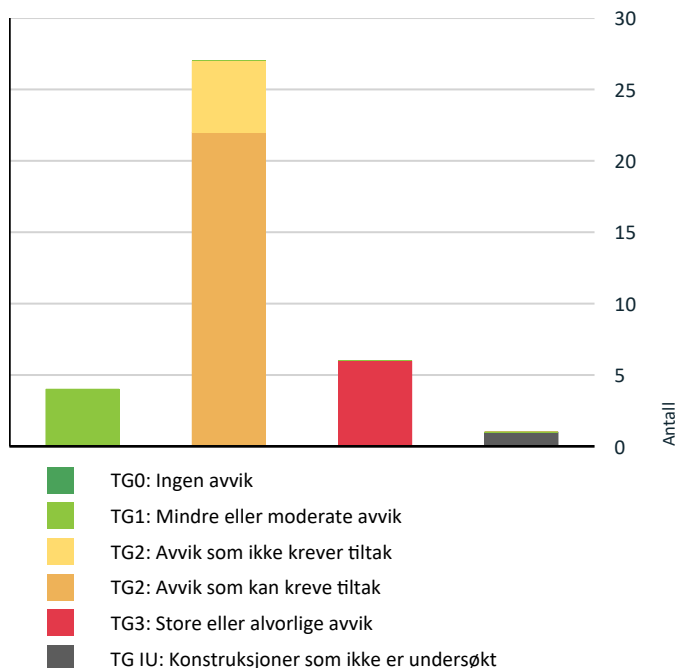
#### Felles inngangsparti og veranda:

Felles inngangsparti ble i 1977 godkjent av Rana bygningsråd, men ferdigattest er ikke utstedt. En liten fasadeendring i tilknytning inngangspartiet/trappen samt tilbygd veranda, er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Søknaden krever dispensasjon og kan derfor ta noe tid å behandle ettersom verandaen er plassert nærmere veien enn hva plan- og bygningsloven samt kommunedelplanen tillater. Nærmere undersøkelser anbefales. Takstmannen kan ikke garantere utfallet av søknadsprosessen.

PS! Ved en eventuell godkjenning av verandaen i tilknytning inngangspartiet, så vil man innen 3 år måtte søke om ferdigattest på tiltaket (les; verandaen). Rekkverket må da høynes til 1 meter (dagens forskriftskrav).

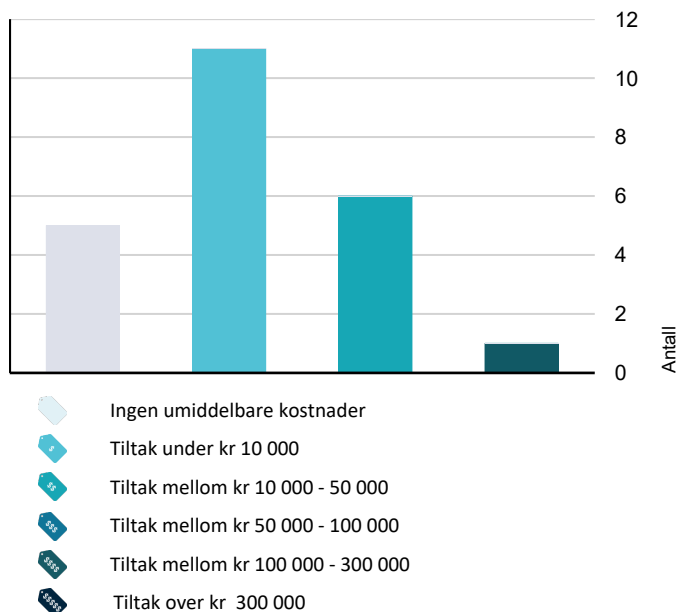
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Markterasse fasade sørvest:  
Trappen mangle gelender/rekkverk.  
Svekkelser i trappen  
Råteskader i markplatingen TG3.

Felles terrasse fasade nordvest:  
Innfestningen til rekkverket har løsnet fra veggen, dette fører til skjevheter i rekkverket.

Det bemerkes at overliggende boenhets takterasse ligger over innredede boligrom: vindfang (fellesareal). Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.  
Svekkelser i trappen ved markplatingen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Da det er lenge siden det ble utført feiing og tilsyn (2015 og 2017), eier opplyser om at det har blitt utført feiing etter dette.  
Feiing av pipe har blitt gjort via feiluke i loftetasjen (seksjon 2).  
Pipen er delvis innkledd i 2. etasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom og fordi det mangler tettesjikt i våtsone samt at det også ble målt forhøyde fuktverdier.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Ved befaring var det montert røykvarsler i 1. etasje. I kjeller var det kun feste for røykvarsler i himling i trappegangen. Denne røykvarsleren bør monteres. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset mulighet til vurdering/besiktigelse av takkonstruksjon via knekott i loftetasjen. Det er usikkerhet på om det er etablert tilfredsstillende lufting mellom taktro og isolasjon, slik at det ikke blir kondens/ising på vinteren.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe malingsavflassing og overflaterust i taktekket.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (fra tak over inngangsparti til kjeller).

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier (eier opplyser om at pipe har blitt feiet via feieluke i loftetasjen og det har ikke blitt gitt anmerkninger fra feievesenet på dette).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere av vinduene er utvendig værslitte. Tregthet ved åpning av det ene soveromsvinduet. Det andre soveromsvinduet har knekt vrider. Kjellervinduer fra byggeår er modne for utskiftning.

Vinduer i kjelleretasjen er mere en 1 meter fra gulvet. Generell info vedr. krav til rømningsvindu: Krav til rømningsvei via vindu er at bredde + høyde til sammen skal minst være 150 cm i åpen stilling. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Avstand fra gulv til underkant av vindu må ikke overstige 1,0 meter, dette om det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet (f.eks. via en fastmontert skammel/trinn).

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør til leilighet: Det bemerkes at det er montert en uisolert dør ut til felles gang. Terrassedør: Noe tregthet ved lukking av døren. Inngangsdør kjeller: Skade på tettpakning, samt noe sår/hakk på dørbled og karm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater i kjellerdel har noe bruksslitasje. Fuktsvell i laminat i felles ganger i 1. etasje.

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur og støpt plate.

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avvik gjelder trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Døren til det ene soverommet subber noe mot karm, samt denne døren har noe sår.

## **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler stedvis sokkelfliser.  
Gulvet har svakt fall mot sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skader på dusjkabinettet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er fuktskade innvendig på vindu i baderommet, dette kan tyde på dårlig ventilering av rommet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket har noe begrenset funksjon.

## **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder avløpsrør av soil.

## **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålegg å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

1. etasje.

El-skap plassert i entré/trappegang (fellesareal).  
Automatsikringer og måler.  
50 amp hovedsikring.

Kjelleretasje.

El-skap plassert i entre/vindfang.  
Automatsikringer og måler.  
50 amp hovedsikring.

1. etasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.  
Kjelleretasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

El-installasjonen i felles gang og bod for seksjon 2 i kjelleretasjen blir i dag belastet seksjon1.

## **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet angående eventuelle kostander vedrørende omkobling av rør ute i gata.  
Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er ikke lagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.

## **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur der hvor knekter av metall er innfestet. Eier opplyser om at sprekker ble utbedret i 2008 (se eiers egenerklæring for nærmere informasjon om hva som ble gjort). Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik ble registrert i 1. etasje og 2. etasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble fuktmålt på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at innredningen er av eldre dato og har slitasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder del av vannledning fra innvendig stoppekran og inn til teknisk rom der varmtvannsberedere er plassert (den del av vannledning er av eldre dato).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 1/2 PART AV HORIZONTALDELT TOMANNSBOLIG (1. ETASJE OG INNREDET DEL AV KJELLERETASJE)



### Byggeår

1954

### Kommentar

Boligen ble byggegodkjent den 11.01.1954 og fikk utstedt ferdigattest den 11.10.1955.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

### Standard

Boligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt/ alminnelig godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Boligen ble i 1977 tilbygd mot nordvest. Tilbygget inneholder et vindfang samt utvidelse av det ene soverommet i 1. etasje. samt takterrasse over tilbygget med adkomst fra trappegangen i 2. etasje.
2008	Tilbygg	Takoverbygd kjellernedgang ble etablert i 2008.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket på hoveddelen av boligen er tekket med profilerte takplater av metall.  
Taket på inngangsparti til kjelleretasjen er tekket med takpapp.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe malingsavflassing og overflaterust i taktekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



Visuell besiktigelse av taktekte.



Tak er tekket med takpapp.

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (fra tak over inngangsparti til kjeller).

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier (eier opplyser om at pipe har blitt feiet via feieluke i loftetasjen og det har ikke blitt gitt anmerkninger fra feievesenet på dette).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

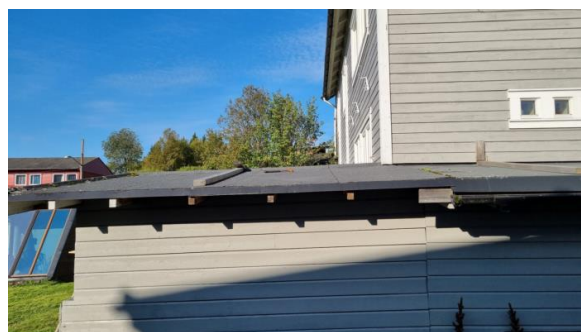
Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres snøfangere på taket.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur der det mangler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er ikke snøfangere på taket.



Det mangler takrenne på deler av tak samt at det mangler nedløp der det er etablert takrenne.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på opplysninger fra eier er isolert med 20 cm isolasjon (10+10 cm). Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Kledningen er værslitt.



Kledningen er værslitt.

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Det bemerkes at mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset mulighet til vurdering/besiktigelse av takkonstruksjon via knekott i loftetasjen.

Det er usikkerhet på om det er etablert tilfredsstillende lufting mellom taktro og isolasjon, slik at det ikke blir kondens/ising på vinteren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Besiktigelse av luftespalte mellom isolasjon og taktro.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

## TG 2 Vinduer

1. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

Kjelleretasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av nyere dato og vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av vinduene er utvendig værslitte.

Treghet ved åpning av det ene soveromsvinduet. Det andre soveromsvinduet har knekt vridet.

Kjellervinduer fra byggeår er modne for utskifting.

Vinduer i kjelleretasjen er mere en 1 meter fra gulvet.

Generell info vedr. krav til rømningsvindu:

Krav til rømningsvei via vindu er at bredde + høyde til sammen skal minst være 150 cm i åpen stilling. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Avstand fra gulv til underkant av vindu må ikke overstige 1,0 meter, dette om det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet (f.eks. via en fastmontert skammel/trinn).

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Dører

Felles inngangsdør til 1. etasje: Malt isolert dør av tre med 3-lags isolerglassfelt. Det er montert Yale Doorman på døren.

Inngangsdør til kjeller: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør til leiligheten: Uisolert formpresset speildør.

Terrassedør: Malt isolert to-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør til leilighet: Det bemerkes at det er montert en uisolert dør ut til felles gang.

Terrassedør: Noe tregheter ved lukking av døren.

Inngangsdør kjeller: Skade på tettepakning, samt noe sår/hakk på dørblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det bemerkes at inngangsdør til leilighet i 1. etasjen er en standard innerdør. Sår/hakk på dørblad.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse fasade sørvest på ca. 22,3 m<sup>2</sup> med liggende rekkverk. I tillegg er det etablert en åpen bod på 5,7 m<sup>2</sup> som en forlengelse av terrassen. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Felles terrasse fasade nordvest på ca. 16 m<sup>2</sup> i tilknytning inngangspartiet. Liggende rekkverk. Adkomst fra hage og via hovedinngangsdør.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Markterrasse fasade sørvest:

Trappen mangle gelender/rekkverk.

Svekkelser i trappen

Råteskader i markplattingen TG3.

Felles terrasse fasade nordvest:

Innfestningen til rekkverket har løsnet fra veggen, dette fører til skjevheter i rekkverket.

Det bemerkes at overliggende boenhets takterrasse ligger over innredede boligrom: vindfang (fellesareal). Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

Utskifting av terrassebord med skader bør påregnes.  
Overvåk tilstanden på tettesjikt/membran (takterrasse).

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade på terrassebord.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Tett trapp av tre uten rekkverk.  
Trapp til terrassedør: Tett tretrapp med betongheller i inntrinn.  
Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre med håndløper i deler av trappeløpet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Svekkelser i trappen ved markplattingen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringer av trapp ved markplattning bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til inngangsdør i 1. etasjen mangler tilfredsstillende rekkverk på begge sider.



Trapp til terrassedør i 1. etasjen mangler tilfredsstillende rekkverk på begge sider.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv er tekket med laminat og parkett.

Gulvvarme: Elektriske varmekabler i vindfang og i bad/wc/vaskerom.

Vegger er tekket med malte panelplater og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel, malepapp og mdf-himlingspanel. Sår i malerpappen i det ene soverommet.

Eier opplyser om at alle vegger i 1. etasjen er blitt overflatebehandlet og det har blitt lagt nytt laminatgulv i oktober 2023.

# Tilstandsrapport

## Kjelleretasje:

Gulv er dekket med laminat og malt betonggulv.

Gulvvarme: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med malt panel og malte panelplater. Panel i boder.

Himlinger er dekket med malt panel og malte gipsplater. Panel i boder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

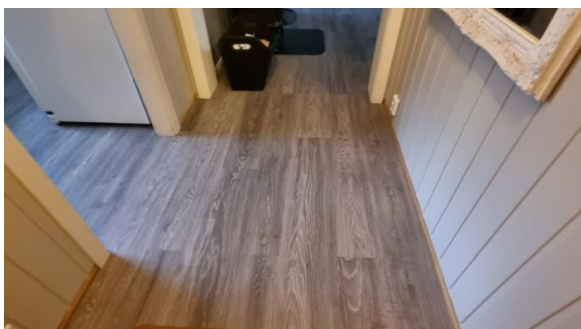
Overflater i kjellerdel har noe bruksslitasje.

Fuktsvell i laminat i felles ganger i 1. etasje.

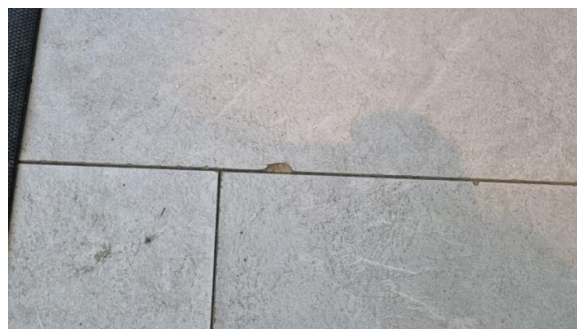
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.



Laminatgulv i leiligheten i 1. etasje er fra oktober 2023.



Skade i gulv i vindfang 1. etasje (fellesareal).

## ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjon her.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen med tilfarergulv i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik ble registrert i 1. etasje og 2. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Tilstandsrapport

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Sotluke montert i kjelleretasjen og feierluke montert i loftetasjen. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Vedovn i stuen i 1. etasje og eldre vedovn i kjelleretasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring. Pipen ble sist feiet i 2015. Siste tilsyn ble utført i 2017.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Da det er lenge siden det ble utført feiing og tilsyn (2015 og 2017), eier opplyser om at det har blitt utført feiing etter dette.

Feiing av pipe har blitt gjort via feierluke i loftetasjen (seksjon 2).

Pipen er delvis innkledd i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tildekking av pipen må fjernes, eventuelt kan pipen innvendig rehabiliteres.

Det anbefales at det blir utført tilsyn og feiing av feievesenet, eventuelle kostnader for utbedringer av avvik fra feievesenet kan forekomme.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er sprekk i pipe. 1. etasje.



Det er sprekk i pipe. Kjelleretasje.

## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur og støpt plate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da deler av kjelleretasjen er innredet anbefales det å overvåke tilstanden nøye.



# Tilstandsrapport



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Malt tretrapp med repos. Belegg i intrinn. Malt gelender.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avvik gjelder trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

## TG 2 Innvendige dører

Malte formpressede speildører, malte/umalte slette dører og malte heltre speildører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til det ene soverommet subber noe mot karm, samt denne døren har noe sår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør som subber bør vurderes.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er fra 2009. Ingen dokumentasjon på utførelser foreligger.

Vegger er tekket med fliser og malt puss.  
Himling er tekket med malepapp.  
Gulvet er tekket med fliser.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.  
Dusjkabinett.  
Baderommet har mekanisk avtrekk.  
Laminert skrog med laminert front.  
Lysarmatur på vegg over speil.  
Elektriske varmekabler i gulv.

### Vurdering av avvik:

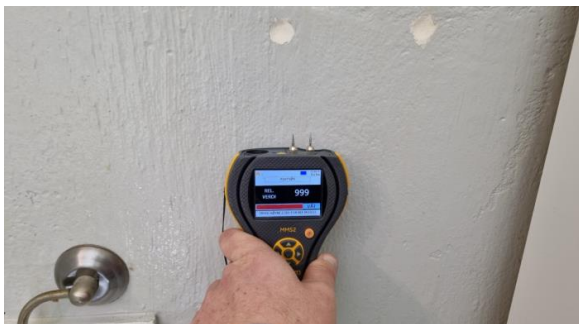
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom og fordi det mangler tettesjikt i våtsone samt at det også ble målt forhøyde fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det ble registrert forhøyde fuktverdier på vegg i våtsone.



Skade på flis i våtsone.



Kontroll av sluk.

## KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble målt forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.



Det ble målt forhøyde fuktverdier i våtsonen.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Baderommet er fra 2007. Ingen dokumentasjon foreligger.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet.  
Himlingen er tekket med malt panel.

#### Vurdering av avvik:

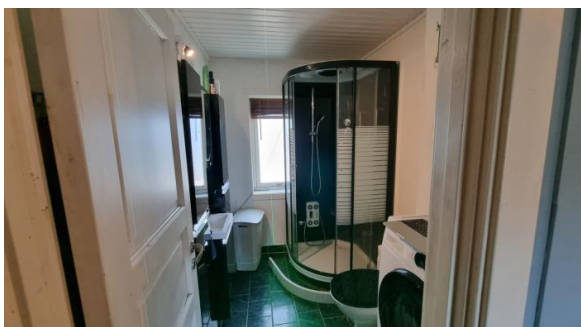
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er vindu i våtsonen.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.  
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

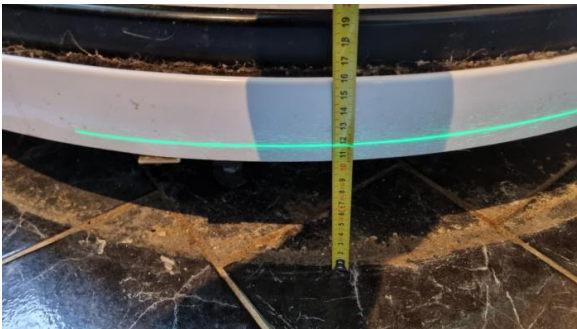
Det mangler stedvis sokkelfliser.  
Gulvet har svakt fall mot sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.  
Montering av sokkelfliser der det mangler bør vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Det mangler sokkelflis.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinett. De nye flisene ble lagt opp på det sveisede belegget.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.



# Tilstandsrapport

Laminert skrog med laminerte fronter.  
Speilskap over servant.  
Gulvmontert toalett.  
Dusjkabinett.  
Opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på dusjkabinettet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av nytt dusjkabinett må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er fuktskade innvendig på vindu i baderommet, dette kan tyde på dårlig ventilering av rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

## Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble fuktmålt på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det er benyttet dusjkabinett (overflater blir ikke utsatt for direkte vannsøl) og det ikke ble målt forhøyde fuktverdier på overflater i våtsonen, anser ikke takstmannen det nødvendig med nærmere undersøkelser (hulltaking). Våtsonen grenser dessuten mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse av overflater:  
Gulv er tekket med laminat.  
Vegger er tekket med malte flater.  
Himling er tekket med malt panel.

Beskrivelse av innredning:



# Tilstandsrapport

Laminerte skrog med malte fronter. Fire fronter med glassfelt.  
Laminerte benkeplater.  
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandedatteri.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Avløpsrør av plast og soil.  
Fronter på kjøkkeninnredningen ble overflatebehandlet i oktober 2023.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at innredningen er av eldre dato og har slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov med noen umiddelbare tiltak, da både innredning fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TE 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via pipen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har noe begrenset funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.  
Innvendig hovedstoppekran med kuleventil montert i kjelleretasje.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder del av vannledning fra innvendig stoppekran og inn til teknisk rom der varmtvannsberedere er plassert (den del av vannledning er av eldre dato).

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran med kule ventil. Vannledning fra stoppekran er av eldre dato.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder avløpsrør av soil.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Eldre avløpsrør av soil.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører. Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba montert i gangen i 1. etasje.

# Tilstandsrapport

## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Høiax på ca. 200 liter og 2000 watt for 1. etasje.  
Varmtvannsbereder av merket oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006 for kjelleretasje.  
Begge berederne er plassert i teknisk rom (fellesareal) i kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålegg å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Varmtvannsberedere er tilkoblet via stikk.

## 🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. etasje.

El-skap plassert i entré/trappegang (fellesareal).

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

Kjelleretasje.

El-skap plassert i entre/vindfang.

Automatsikringer og måler.

50 amp hovedsikring.

1. etasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Elektriske varmekabler i entré og på bad/wc/vaskerom.

El-installasjonen i felles gang og bod for seksjon 2 i kjelleretasjen blir i dag belastet seksjon1.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**El-installasjonen i 1. etasje er fra 2007. El-installasjonen i kjeller er fra 2009.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det er fremvist samsvarserklæring datert 14.06.2007 med arbeidsbeskrivelse: nytt inntak, 2 stk. nye sikringskap og skjult el-installasjon i 1. etasje.**

**Det er fremvist samsvarserklæring datert 09.11.2009 med arbeidsbeskrivelse: Installasjon av hybelleilighet. Det er montert sikringskap i v fang med jordfeilautomater. I bad og vindfang er det lagt varmekabler, henholdsvis 66 w og 300 w. Kablene styres over termostat med gulvføler. Øvrig installasjon er utført som skult anlegg og noe åpent.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.03.2010. Det kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon på varmekabler i gang, bad (kjeller) og sluk ute og bad i 1. etasje.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)**

## Generell kommentar

Få utført en kontroll av el-installasjonen.

# Tilstandsrapport



Kontroll av el-skabet i 1. etasje.



Kontroll av el-skabet i kjelleretasje.

## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Ved befaring var det montert røykvarsler i 1. etasje. I kjeller var det kun feste for røykvarsler i himling i trappegangen. Denne røykvarsleren bør monteres. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet er fra 2007.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eier opplyser om at drenering ble skiftet i 2008. Arbeidet ble utført av firma.

Ved utskifting av drenering ble grunnmurer slammet og det ble etablert grunnmursplast.

Takrennedløp ble koblet på separat system (dobbel med rør) drenerør er lagt ut i veien klart for tilkobling til eget system for drens/overflatevann. Per i dag er disse rørene koblet til kloakken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet angående eventuelle kostander vedrørende omkobling av rør ute i gata.

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er ikke lagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til datidens byggeskikk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.  
Overvåk tilstanden.



Grunnmursplast og klemlist ligger under terrenget.

## TC 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong på hoveddelen av boligen og grunnmur av lettklinkerblokker på inngangsparti i kjelleretasjen.  
Inngangsparti i 1. etasje er fundamentert på metallkneker som er innfestet i grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur der hvor knekter av metall er innfestet. Eier opplyser om at sprekker ble utbedret i 2008 (se eiers egenerklæring for nærmere informasjon om hva som ble gjort).  
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på grunnmur hvor knekter av metall er festet i grunnmuren, dette for å se at sprekkdannelser i grunnmuren ikke utvikler seg. Hvis sprekkdannelser utvikler seg må det etableres annen løsning for fundamentering av inngangsparti.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kneker av metall og fundamenter av lettklinkerblokker.



Sprekker i grunnmur som har blitt utbedret av eier.



Sprekk i grunnmur på inngangsparti i kjelleretasjen.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av lettklinkerblokker ved trappenedgang til kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på støttemur. Behov for utskifting av mur kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eier opplyser om at støttemur har sprekkdannelser.

## TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig av plast fra 2008.

Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger av plast fra 2008 (avløpsledning av soil under støpt plate inne i boligen).

## TG 1 Hagestue

Felles hagestue plassert på tomten.

Det bemerkes at takstmannen har medtatt hagestuen i teknisk verdi på boligen.

# Tilstandsrapport



Hagestue på felles tomt.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**112 m<sup>2</sup>/107 m<sup>2</sup>**

*1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje):* Vindfang, 2 Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Teknisk rom, 2 Bod, Stue (godkjent som rulle- og tørkerom)

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 300 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 650 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**3 300 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 300 000**

## Markedsvurdering

Boligen er en del av en horisontaldelt tomannsbolig beliggende på Selfors, ca. 3 kilometer nord for sentrum av Mo i Rana. Respektive boenhet (seksjon 1) ligger i 1. etasje. Til boligseksjonen hører det også med en innredet kjelleretasje.

Eiendommen ligger tilbaketrukket innerst i blindvei (Forsbakkveien) med lite biltrafikk og annen støy. Området er å anse som veletablert og populært boligområde med kort avstand til skole, barnehage, butikk og Helgelandssykehuset.

Markedet for denne type objekter er normalt sett bra, og antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

## FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

### Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Forsbakkveien 8 B ,8613 MO I RANA 74 m <sup>2</sup> 1955 2 sov		3 300 000	0	0	0	44 595
2 Forsbakkveien 8 B ,8613 MO I RANA 100 m <sup>2</sup> 1955 0 sov		3 500 000	0	0	0	35 000
3 Leirfallveien 4B ,8613 MO I RANA 90 m <sup>2</sup> 1962 2 sov	11-05-2023	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	32 222
4 Skogveien 2A ,8613 MO I RANA 106 m <sup>2</sup> 1951 3 sov		3 400 000	0	0	0	32 075
5 Tuvvollveien 18 B ,8613 MO I RANA 110 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	23-11-2021	3 150 000	3 200 000	0	3 200 000	29 091
6 Tuvvollveien 18 A ,8613 MO I RANA 119 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	08-12-2021	3 000 000	3 450 000	0	3 450 000	28 992
7 Ringveien 16 B ,8613 MO I RANA 145 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	07-03-2021	0	3 500 000	0	3 500 000	24 138

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren; kr. 6 000,- pr. seksjon.	Kr.	6 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Kommunale avgifter; beløp estimert av takstingeniøren.	Kr.	13 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
<b>Sum teknisk verdi - 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 800 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 850 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## 1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	28
Kjelleretasje	36	5		41	
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>5</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue	Felles entré/vindfang, Felles trapperom	
Kjelleretasje	Privat bod 5,1 m <sup>2</sup> , Entré/vindfang, Stue (godkjent som rulle- og tørkerom), Rom m/ hybelkjøkken, Bad/wc/vaskerom, Soverom 5,9 m <sup>2</sup> (godkjent som bod)	Felles trapperom/kjellergang, Felles teknisk rom m/ varmtvannsberedere	

### Kommentar

Åpent areal (TBA):

Markterrasse fasade sørvest på ca. 22,3 m<sup>2</sup>. I tillegg er det etablert en åpen bod på 5,7 m<sup>2</sup> som en forlengelse av terrassen.

Det bemerkes at respektive hybel i kjelleretasjen ikke er godkjent av Rana kommune. Seksjoneringen er derimot godkjent med rombenevnelsene; entré, rulle- og tørkerom, bod, kjøkken og bad/wc/vaskerom. Ettersom rulle- og tørkerom samt bod fremstår som hhv. stue/oppholdsrom og soverom, så er disse rommene - i likhet med entré, kjøkken og bad/wc/vaskerom - definert som både BRA-i og P-rom i arealoppstillingen. Dette også iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2023.

Boden med adkomst fra fellesareal i "felles-kjeller" er definert som BRA-e.

Felles entré/vindfang (4,9 m<sup>2</sup>) og felles trapperom (3 m<sup>2</sup>) i 1. etasje, samt felles trapperom/kjellergang (11 m<sup>2</sup>) og felles teknisk rom m/ varmtvannsberedere (4,7 m<sup>2</sup>) i kjelleretasjen, er ikke medtatt i arealoppstillingen for respektive boenhet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:*

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra både byggeåret 1954 og av tilbygget fra 1977. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

**1. etasje:**

Soverommene er omdisponert for å harmonere mot tilbygget fra 1977. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

**Kjelleretasje:**

Matbod er endret til teknisk rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Vaskerom er endret til et bad/wc/vaskerom og et kjøkken. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Rulle- og tørkerom er endret til stue/oppholdsrom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Bod er endret til soverom (del av hybel). Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke vil bli godkjent av kommunen iht. dagens forskriftskrav.

Takoverbygd trappenedgang til kjelleretasjen er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

**Felles inngangsparti og veranda:**

Felles inngangsparti ble i 1977 godkjent av Rana bygningsråd, men ferdigattest er ikke utstedt. En liten fasadeendring i tilknytning inngangspartiet/trappen samt tilbygd veranda, er nylig søkt Rana kommune om godkjenning. Godkjente nabovarsler er innhentet, men p.t. er byggesøknaden ikke ferdigbehandlet hos kommunen. Søknaden krever dispensasjon og kan derfor ta noe tid å behandle ettersom verandaen er plassert nærmere veien enn hva plan- og bygningsloven samt kommunedelplanen tillater. Nærmere undersøkelser anbefales. Takstmannen kan ikke garantere utfallet av søknadsprosessen. PS! Ved en eventuell godkjenning av verandaen i tilknytning inngangspartiet, så vil man innen 3 år måtte søke om ferdigattest på tiltaket (les; verandaen). Rekkverket må da høynes til 1 meter (dagens forskriftskrav).

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstillter dagens forskriftskrav. Boligen tilfredsstillter dog de krav som var gjeldende da boligen ble bygd, den gang som en godkjent horisontaldelt tomannsbolig, ref. ferdigattest datert 11.10.1955.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Terrassedør fra 2023.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Alle etasjene, inklusiv kjelleretasjen og loftsetasjen, har godkjent rømningsvei via flere alternativer; direkte ut til det fri, internt trapp, rømningsvinduer og brannstige.  
Romhøyden i kjelleretasjen er mellom 2,23 og 2,33 meter.

**Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM**

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)</b>	107	0

**Kommentar**

1/2 part av horisontaldelt tomannsbolig (1. etasje og innredet del av kjelleretasje)

Bod i kjelleretasjen på 5,1 m2 er ikke medtatt i den "gamle arealoppstillingen" da den har adkomst fra felles trappegang. Til orientering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O. Mikalsen	Senior takstmedarbeider
	Petter Jørgensen Rosø	Kunde
	Linn Jørgensen Rosø	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	442		1	812.4 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Forsbakkveien 10 (seksjon 1)

### Hjemmelshaver

Petter Jørgensen Rosø 1/2 og Linn Jørgensen Rosø  
1/2

### Kommentar

Opplyste tomteareal er felles for sameiet (begge seksjonene).  
Markterrassen fasade sørvest tilhører seksjon 1.



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Selfors i Rana kommune, om lag 3 kilometer nordøst for Mo i Rana. På Selfors finnes barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Fine tur- og rekreasjonsområder også i Selforslia, på Selforsfjellet og Risfjellet.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Forsbakkheia, Selfors", plan-ID 4042. Ikrafttredelse 14.10.2008.

### Om tomten

Felles flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

### Parkering

Parkering på felles tomt.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og lettklinkerblokker (leca) på inngangsparti i kjelleretasjen.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1954, bygd over 4 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				12 000

### Kommentar

Beløp estimert av takstingeniøren (gjelder for begge seksjonene).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Aktiv Eiendomsmegling	18.09.2023	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune og Norkart.	Gjennomgått	54	Nei
Rana kommune	21.09.2023	Samlet informasjon fra Rana kommune.	Gjennomgått	15	Nei
Seksjoneringstegninger	09.07.2024	Seksjoneringstegninger er kontrollert og hver seksjon grundig oppmålt.	Gjennomgått	4	Nei
Vedtekter	09.07.2024	Vedtekter for sameiet er gjennomgått. Ingen anmerkninger fra takstmannen.	Gjennomgått	8	Nei
Tilsynsrapport HK (Linea)	19.03.2010	Tilsynsrapport og informasjon fra Helgeland Kraft (Linea) vedrørende 1. etasje.	Gjennomgått		Ja
Tilsynsrapport HK (Linea)	19.03.2010	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft (Linea) vedrørende kjelleretasje.	Gjennomgått		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ER8733>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

RAZMINAS DOVYDAS  
FORSBAKKVEIEN 10

8613 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Forsbakkveien 10, 8613 MO I RANA.**

Navn nettkunde: RAZMINAS DOVYDAS  
Målernummer: 6970631404877510  
Anlegget ble sist kontrollert: 19.03.2010  
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Ketil Olsen  
Tilsynsleder



Målernr: 6970631404877510

På dette anlegget mangler dokumentasjon på varmekabel i hht pkt 1 i rapport.  
Saken avsluttet, uten at DLE mottok kopi av dokumentasjon.  
Dokumenter vedlagt.



Med vennlig hilsen,

**Ketil Olsen**  
*Tilsynsleder*  
*Det Lokale Eltilsyn*

+47 911 55 084

[www.linea.no](http://www.linea.no)

RAZMINAS DOVYDAS  
FORSBAKKVEIEN 10

8613 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Forsbakkveien 10, 8613 MO I RANA.**

Navn nettkunde: RAZMINAS DOVYDAS  
Målernummer: 6970631404877473  
Anlegget ble sist kontrollert: 19.03.2010  
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Ketil Olsen  
Tilsynsleder